

Bezirksamtsvorlage Nr. **725**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **12.03.2019**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Sprengelstr. 14 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Sprengelstr. 14 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Sparrplatz“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Sprengelstr. 14 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo AG. Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Sprengelstr. 14 nicht ausgeübt.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Sprengelstr. 14 ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (z.B. energetische Sanierung, Aufzugsanbauten, Balkonanbauten), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete der Hälfte aller Wohnungen im Objekt noch nicht die durchschnittliche Gebietsmiete um mehr als 10 %. Von insgesamt 42 Wohnungen werden demnach momentan 12 Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet, eine Wohnung stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses leer und acht Wohnungen unterschreiten die durchschnittliche Vergleichsmiete um mehr als 10 %. Die Nettokaltmieten der restlichen 21 Wohnungen im Objekt hingegen überschreiten die durchschnittliche Gebietsmiete zum Teil um deutlich mehr als 10 %. Da es sich hierbei überwiegend um Mietverträge aus den letzten Jahren handelt ist zu befürchten, dass sich dieser Trend fortsetzt. Auch für die derzeit noch als Ferienwohnungen genutzten Wohneinheiten, die nach dem Wechsel der Verfügungsberechtigung wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden müssen, sind Mieten deutlich über der durchschnittlichen Gebietsmiete zu befürchten.
- Eine Gefährdung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch aus dem Sachverhalt, dass die Käufer keine Bereitschaft zur Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung zeigen.
- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“ ein Schutz vor der Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum. Da dieser Schutz durch den Ausnahmetatbestand nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB in der Praxis regelmäßig umgangen wird, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet zusätzlich gerechtfertigt.

5. Rechtsgrundlage:

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 27a BauGB.

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

7. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

10. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

11. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Beschluss-Nr.: 683

des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom **12.03.2019**
(BA-Vorlage-Nr.: 725)

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Sprengelstr. 14 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“

Beschlusstext:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Sprengelstr. 14 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Sparrplatz“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Sprengelstr. 14 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo AG. Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Sprengelstr. 14 nicht ausgeübt.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung bitten wir der o. g. Vorlage zu entnehmen.


Bezirksbürgermeister von Dassel


Bezirksstadtrat Gothe